



Драгоценные цепочки

Имущество должника «растворилось» в ряде фиктивных сделок

Махинаторы использовали родственные связи, покупку драгоценностей и дробление собственности

Хорошо, когда у тебя большая и дружная семья, в которой, к тому же, есть классный юрист — можно даже не платить многомиллионные долги. Наверное, примерно так рассуждали житель Сочи Роберт Терзиян, его жена, дети и прочие родственники. Располагая весьма солидными объектами недвижимости в этом курортном городе, они отказываются возвращать ПАО «МТС-Банк» кредиты более чем на 20 млн рублей и очень искусно прячут от взыскания данную недвижимость. Однако эта история, которая тянется уже почти десяток лет, близка к завершению: арбитражный управляющий СРО ААУ «Синергия» Аркадий Алавердов заканчивает распутывать клубок махинаций и выходит на финишную прямую. Для этого ему пришлось действовать не только в рамках процедуры банкротства: эпопея «Терзиян и Ко» включает в себя сразу два судебных дела.

Доверяй, но проверяй

Еще в 2012 году сочинское ООО «Снежанна» взяло у ПАО «МТС-Банк» два кредита: 5,81 млн рублей и 16,429 млн рублей. А в конце 2015 года началась эта самая история по возврату данных долгов. По исковому заявлению банка решением Центрального районного суда г. Сочи (дело № 2-7423/2015) они были в солидарном порядке взысканы с должников, в числе которых — не только само ООО «Снежанна» и ее руководитель Роберт Терезин, но и поручитель по кредитам Роберт Терзиян. Кстати, сходство фамилий двух Робертов вовсе не случайно. Терезин — это сменивший армянскую фамилию на русскую сын Терзияна. Он же — тот самый классный юрист, который, по мнению арбитражного управляющего Аркадия Алавердова, и является автором запутанных схем, о которых мы будем рассказывать ниже.

Итак, по этому же иску МТС-Банка взыскание было обращено и на недвижимое имущество, являвшееся залогом по кредитам. Это три объекта недвижимости, находившихся в собственности у поручителя — главы семьи, Роберта Терзияна. Во-первых речь идет о помещениях магазина по адресу г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Лазарева, дом №88а общей площадью 231 кв.м. и о земельном участке под этим магазином площадью 500 кв.м. И, во-вторых, о четырехэтажном здании торгово-офисного центра по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Победы, д. 31 площадью 493,6 кв. м.

Правда, с первыми двумя объектами — магазином и земельным участком на улице Лазарева — сразу же возникла большая проблема. Дело в том, что, принимая их в залог, банк допустил серьезную ошибку: задним числом выяснилось, что на этом участке расположен не только магазин, но и принадлежащая тому же Терзияну гостиница! Построена она была





еще в советское время, но, приватизировав здание, хозяин не стал регистрировать его в Росреестре. То есть, по документам, которые имели перед глазами сотрудники банка, никакого здания там нет — но фактически оно есть. И этот факт затем очень сильно осложнил процедуру реализации имущества должника.

Здесь начинается вторая глава нашего экономического детектива, связанная с банкротством Роберта Терзияна. Сначала, в августе 2016-го, он попытался организовать его самостоятельно — тем самым списав свои долги как поручителя по кредитам «Снежанны». Однако Арбитражный суд Краснодарского края, куда обратился со своим заявлением Терзиян, счел, что оно было подано с нарушением требований законодательства и оставил его без движения. И, поскольку заявитель не исполнил требования суда и не устранил всех нарушений, 4 октября 2016 года он получил свое заявление обратно, как говорится, не солоно хлебавши.

Затем, летом следующего года, в этот же суд обратился уже МТС-Банк и 22 мая 2018 года Терзиян таки был признан банкротом, в отношении него ввели процедуру реализации имущества по делу А32-29118-2017. Принципиальная разница этих двух заявлений состоит в том, что банк потребовал также признать недействительными ряд сделок должника.

«Развод» кредитора начнем с развода

Дело в том, что практически сразу же после неудачной попытки списать свои долги через процедуру банкротства Терзиян — видимо, как раз с подачи своего сына, бизнесмена и юриста Роберта Терезина! - начал прятать свое имущество от взыскания. Для начала он 2 декабря 2016 года развелся со своей женой Анжелой — и спустя всего пять дней нотариусом Сочинского нотариального округа Стасовой было удостоверено Соглашение о разделе общего имущества 23АА6098764 между Робертом и Анжелой Терзиян. Предметом этого соглашения как раз и стала недвижимость, являющаяся залогом по кредитам. Бывшие супруги разделили между собой доли магазина и земельного участка на Лазаревской, а четырехэтажное торгово-офисное здание по улице Победы, 31 целиком отошло Анжеле Терзиян. Рыночной стоимости этого объекта вполне хватало для погашения долгов, к тому же оно не было обременено проблемами типа неучтенных гостиниц — поэтому именно с ним и связаны дальнейшие события нашей истории.

Почти сразу же в ней появляется ООО «Триумф» и его генеральный директор — Марина Шатберова. Она же — теща Роберта Терезина. Буквально на следующий день после регистрации права собственности Анжелы Терзиян на четырехэтажку по улице Победы целый этаж ее оказывается в аренде у «Триумфа». А спустя еще полтора месяца, 23 марта 2017 года, все здание целиком становится предметом залога по договору займа, заключенному между бывшей супругой должника и неким Товмасом Балаяном.





Однако этого махинаторам показалось недостаточно, и 18 сентября того же 2017-го Анжела Терзиян подарила все это здание своей (и Роберта Терзияна) дочери, Анжелике Косян. На нем еще некоторое время сохранялось обременение в виде залога в пользу Товмаса Балаян — оно было погашено в апреле 2019 года. Именно тогда дочь должника произвела выдел долей из этого имущества: одна часть, площадью 388 кв.м осталась в собственности Анжелики Косян, а вторую часть, 105,6 кв.м в цокольном этаже, она продала за 7 млн рублей.

Дальше на арене снова появляется госпожа Шатберова. 1 октября 2019 года Косян заключила с тещей своего брата сразу два договора: займа и залога объекта недвижимого имущества. Согласно этим документам, Анжелика Косян якобы получила от родственницы 18 млн рублей наличными, отдав ей в залог те самые 388 кв.м в здании по ул Победы, оставшиеся после продажи цокольного этажа. Мы говорим «якобы» не только из-за родственных отношений между двумя женщинами. В судебных разбирательствах по иску МТС-Банка Шатберова так и не смогла представить документы, подтверждающие ее финансовые возможности давать в долг столь крупные суммы — а на счетах возглавляемого ей «Триумфа» на тот момент не было даже 2 тыс рублей! При этом родственницы утверждают, что заем был выдан под простую расписку и не предполагал никаких процентов — словом, все произошло без излишних формальностей, породственному.

Спрятать концы не удалось

Однако на этом этапе семейству должника не удалось окончательно запутать следы своей недвижимости. После череды судебных заседаний истина все-таки вышла наружу. «В рассматриваемом случае членами семьи должника последовательно совершен ряд притворных сделок, оформленных оспариваемым Соглашением о разделе имущества и последующими сделками в отношении вышеуказанного недвижимого имущества. Должник, отчуждая имущество - здание, назначение: нежилое, общей площадью 493,6 кв.м., инвентарный номер: 13881, этажность: 4, находящееся по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Лазаревское, ул. Победы, д. 31, кадастровый (условный номер): 23:49:0109025:1054 в пользу Терзиян А.С. пытался избежать обращения взыскания на ликвидный объект недвижимого имущества, - сказано в одном из судебных определений по этому делу. - Очевидно, что договор дарения от 18.09.2019 между супругой должника Терзиян А.С. и дочерью должника Косян А.Р., договор залога от 01.10.2019 между дочерью должника Косян А.Р. и Шатберовой М.В. (тещей сына должника) заключены с намерением причинить вред кредиторам должника, так как совершены уже после того, как Терзияну Р.Г., его бывшей супруге Терзиян А.С., его дочери Косян А.Р., сыну Терезину Р.Р., невестке Терезиной М.Э. стало известно, что ПАО "МТС-Банк" подано заявление об оспаривании соглашения и истребовании из незаконного владения объекта недвижимости.... Договор залога от 01.10.2019 между дочерью должника Косян А.Р. и Шатберовой М.В. (тещей сына должника) совершен с намерением причинить вред кредиторам должника, так как заключен уже после того, как Терзияну Р.Г., его бывшей супруге Терзиян А.С., его дочери Косян А.Р.,





сыну Терезину Р.Р., невестке Терезиной М.Э. стало известно, что ПАО "МТС-Банк " подано заявление об оспаривании соглашения и истребовании из незаконного владения объекта недвижимости».

Поскольку судьи признали, что стороны этих сделок являются заинтересованными лицами, осведомленными о наличии у должника обязательств перед кредиторами, они пришли к выводу, что все эти манипуляции с недвижимостью, по сути - единая сделка, совершенная с целью сокрытия и вывода имущества должника и недопущения обращения на него взыскания. «Объекты недвижимого имущества не выбыли из правообладания семьи Терзияна Р.Г., однако обращение взыскания на указанное имущество с целью погашения требований кредиторов невозможно ввиду выбытия из конкурсной массы должника, - продолжаем цитировать определение суда. - Таким образом, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что в результате совершения оспариваемых сделок должник передал все ликвидное имущество своим близким родственникам (супруге, а впоследствии дочери, последняя же совершила еще несколько притворных сделок, заключенных в том числе с аффилированными лицами)».

В результате все перечисленные сделки были признаны недействительными. Последствиями этого стало восстановление режима совместной собственности (бывших уже) супругов и магазин по улице Лазаревской, и земельный участок под ним. Что же касается здания по улице Победы, из которого Анжелика Косян успела выделить две доли, продав одну из них — суд обязал Косян вернуть в конкурсную массу Роберта Терзияна оставшуюся в ее собственности долю площадью 388 кв.м. За вторую же долю (цокольный этаж площадью 105,6 кв.м) в пользу Роберта Терзияна было взыскано 3,5 млн рублей. Это ровно половина рыночной стоимости данного имущества — половина, потому что супруги Терзияны все-таки развелись, а значит, мужу принадлежит лишь половина их совместного имущества.

Был один — стало три!

Казалось бы, на этом в деле можно ставить точку и приступать к реализации недвижимости, возвращенной в конкурсную массу должника — ну, хотя бы, большей части здания по улице Победы. Тем более, что это дело уже прошло через все судебные инстанции: от первой до кассационной. Однако не тут-то было! Когда 15 марта 2022 года наш финансовый управляющий Аркадий Алавердов обратился в Управление Росреестра по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации за должником недвижимого имущества в целях исполнения Постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда, он с удивлением узнал, что объект по улице Победы имеет статус «архивный». И здесь начинается вторая часть этой запутанной истории с цепочками сделок по уводу недвижимости от взыскания. Главной ее особенностью является то, что она уже формально не является частью дела о банкротстве — и на этом пыталась сыграть противодействующая нашему управляющему сторона. Так, в своей кассационной жалобе они указывали, что конкурсный управляющий, в нарушение правил о подсудности, подал исковое заявление не в рамках дела о банкротстве, а в





качестве самостоятельного иска, - цитируем Председателя Совета СРО ААУ «Синергия» Константина Овчинникова.

Однако, обо всем по порядку. Оказалось, что здание по улице Победы (точнее, Большая его часть — за вычетом проданного на сторону цокольного этажа) было снято с кадастрового учета в связи с образованием трех новых самостоятельных объектов недвижимости. Дело в том, что, пока длились судебные разбирательства, дочь должника Анжелики Косян разделила еще принадлежащие ей помещения на три и зарегистрировала каждый этаж отдельно! А затем вплела их в очередную цепочку сделок — столь же фиктивных, как и те, о которых мы рассказывали выше.

Первым звеном этой цепочки стала продажа всех трех новоявленных объектов недвижимости уже знакомой нам Марине Шатберовой — генеральному директору ООО «Триумф» и теще Роберта Терезина. Кстати, отметим, что Терезин является не только единоличным исполнительным органом — директором ООО «Снежанна», компании, взявшей кредиты у МТС-Банка. Он еще — и официальный представитель своего отца-банкрота Роберта Терезина, своей сестры Анжелики Косян и своей тещи Марины Шатберовой. А кроме того, он же имеет право действовать без доверенности от имени ООО «Золотой лев», единственным учредителем которого является его теща, Марина Шатберова. Так что, как говорится, его уши весьма отчетливо торчат из всех сделок, о которых мы рассказываем.

Водопад драгоценностей и аттракцион неслыханной щедрости

После этой «покупки» трех свежих, с пылу с жару, объектов недвижимости Марина Шатберова вдруг озаботилась ... приобретением драгоценностей у некой госпожи Кирсановой. И скупила их столько, что впору открывать ювелирный магазин — перечень драгоценных безделушек, приобретенных Шатберовой, занимает 12 страниц формата А4! Одних только золотых колец с бриллиантами там насчитывается под сотню — не считая золотых же колечек попроще. Там же — серьги с бриллиантами и без, бриллиантовые кольца, золотые подвески и крестики... А если сплести воедино все цепочки и браслеты, купленные у Кирсановой — наверняка эту цепь можно будет перебросить с одного берега реки Кубань на другой! Вся эта роскошь якобы обошлась ей в 12 млн рублей. Но, видимо, денег с собой у покупательницы не нашлось - и она передала в залог продавцу два из трех объектов недвижимости, недавно приобретенных у своей родственницы, Анжелики Косян.

А спустя несколько месяцев и вовсе начинаются чудеса неслыханной щедрости. Продавец всего этого водопада драгоценностей, госпожа Кирсанова вдруг, ни с того ни с сего, заключила договор цессии (уступки права требования) с ООО «Триумф», которое, напомним, возглавляет ее недавняя покупательница, Марина Шатберова. По условиям этого договора она уступила «Триумфу» право требования 12 миллионов рублей к гендиректору этого самого «Триумфа»! Таким образом, еще пару месяцев спустя ООО «Триумф» официально стал собственником трех этажей здания по улице Победы. А спустя еще два месяца эта компания взяла кредит у ПАО «Сбербанк», передав банку в залог нежилое помещение площадью 121,3 кв. м — один из трех объектов недвижимости, о которых идет речь.





Отделить заинтересованных от добросовестных

Установив все эти факты, АУ Аркадий Алавердов обратился в суд с иском о признании недействительными всех сделок с данной недвижимостью. И, несмотря на противодействие семейства Терзияна, сумел-таки «догнать» два объекта недвижимости из трех, отстояв свою позицию в судах всех инстанций. В постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа(суда кассационной инстанции) от 18 марта нынешнего года сказано: «суды правомерно удовлетворили иск финансового управляющего Алавердова А.С. в части признания недействительными договоров купли-продажи от 28.06.2021 № 1, от 02.07.2021 № 2, от 02.07.2021 № 3, договора залога недвижимого имущества от 07.09.2021, договора цессии (уступки права требования) от 28.01.2022 № 1. Суды пришли к обоснованному выводу о том, что оспариваемые хозяйственные операции не соответствуют предпринимательской деятельности, понесены вне связи с осуществлением реальной предпринимательской деятельности; в результате оспариваемых сделок на ответчика – ООО «Триумф», являющегося заинтересованным лицом по отношению к должнику, выведены значительные имущественные ценности должника – Терзияна Р.Г. Оспариваемые последовательно совершенные заинтересованными лицами сделки, фактически являются единой сделкой, направленной на создание видимости отчуждения имущества должника».

Суд посчитал, что о мнимости сделок свидетельствует также тот факт, что раздел спорного нежилого помещения Анжеликой Косян и последующие оспариваемые сделки заключались ответчиками в ходе рассмотрения судами обособленного спора в рамках дела о банкротстве № А32-29118/2017 - то есть, при наличии активного судебного процесса в отношении спорного имущества.

«Признание предыдущих сделок в отношении спорного имущества недействительными означает, что контрагенты последующих сделок (Косян А.Р., Шатберова М.В., Кирсанова О.Н.) не обладали распорядительными полномочиями для перенесения права собственности на ООО «Триумф» (конечный приобретатель), то есть последнее не приобрело право собственности по такой сделке по смыслу статьи 131 Закона о банкротстве, - продолжаем мы цитировать вышеуказанное постановление. - Членами семьи должника – Терзияна Р.Г. был последовательно совершен (продолжен) ряд притворных сделок, направленных на сокрытие ликвидного имущества должника и избежание обращения взыскания на него. Все субъекты спорных сделок являются аффилированными друг другу лицами (родственники, члены семьи), заинтересованными в сокрытии имущества от обращения на него взыскания. Совершение сделок на условиях, не доступных обычным (независимым) участникам рынка, указывают на фактическую аффилированность, взаимозависимость и согласованность действий лиц, участвующих в спорных сделках».

Единственным исключением здесь стала сделка «Триумфа» со Сбербанком — ее АУ также требовал признать недействительной. Однако банк сослался на то, что он является добросовестным залогодержателем нежилого помещения. Он аргументировал свою позицию так: «если вещь передана в залог залогодержателю лицом, которое не являлось ее собственником или иным образом не было надлежаще управомочено распоряжаться имуществом, о чем залогодержатель не знал и не должен был знать (добросовестный





залогодержатель), собственник заложенного имущества имеет права и несет обязанности залогодателя». И суд поддержал эти аргументы: «Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.07.2011 № ВАС2763/2011 по делу №А56-24071/2010 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, ипотека в отношении добросовестного залогодержателя сохраняется, в том числе, если сделка в отношении залогодателя признана недействительной».

Суд отметил, что при заключении договора ипотеки Банку были представлены выписки из ЕГРН, подтверждающие наличие у залогодателя права собственности на предмет ипотеки. При заключении кредитного договора и договора ипотеки Банк действовал разумно и осмотрительно, установил собственника спорного помещения согласно сведениям ЕГРН, ознакомился с вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции о признании права собственности на помещение. А значит, Сбербанк действительно является добросовестным залогодержателем.

Остались формальности

Также суд кассационной инстанции не согласился с позицией АУ о применении последствия недействительности сделок в виде возврата спорных объектов недвижимого имущества в собственность Косян. Судьи аргументировали свое решение тем, что «ни требования финансового управляющего, ... ни судебный акт, которым применены последствия недействительности сделок в виде возврата спорных объектов недвижимого имущества в собственность Косян А.Р., не приведут к пополнению конкурсной массы должника Терзияна Р.Г. Напротив, такой судебный акт вновь откроет возможность Косян А.Р. предпринимать действия к сокрытию ликвидного имущества, учитывая, что Косян А.Р. уже произвела раздел нежилого помещения с кадастровым номером 23:49:0109025:1362 на три объекта с кадастровыми номерами 23:49:0109025:1697, 23:49:0109025:1698, 23:49:0109025:1699, после чего заключила с аффилированными лицами несколько притворных сделок (правомерно признанных недействительными в рамках настоящего дела) в целях вывода имущества должника из конкурсной массы». Поэтому суд постановил дело в указанной части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края, в остальной же части судебные акты оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Таким образом, дело с имуществом Терзияна вышло на финишную прямую. Арбитражному управляющему осталось лишь уточнить свои требования. Конечно, последует еще целый ряд судебных заседаний, но, по сути, это уже всего лишь формальность. Ведь сделано самое главное: суды всех инстанций пришли к выводу, что цепочки сделок с указанными объектами недвижимости были фиктивными и, значит, недействительными, а сами эти объекты должны оказаться в конкурсной массе банкрота, - цитируем Константина Овчинникова.

Пресс-служба СРО ААУ «СИНЕРГИЯ»



ИНН 2308980067
Москва, Бизнес-центр "W PLAZA",
Варшавское шоссе 1 стр. 1-2, оф. в026
Юр. (почт.) адрес: 350063, Краснодар
ул. Комсомольская, д. 45, оф. 11



8 800 777 77 84
SROSYNERGY@MAIL.RU
сросинергия.рф

